



Une histoire orale de démolition et d'éviction sur l'île de Hull : le projet de l'îlot de la caserne

Coordonné par Anna Salter et Daniel Cayley-Daoust
Juin 2024



Une histoire orale de démolition et d'éviction sur l'île de Hull : le projet de l'îlot de la caserne

Coordonné par Anna Salter et Daniel Cayley-Daoust
Juin 2024

Remerciements

Cette publication a vu le jour rapidement et de manière spontanée grâce à l'esprit généreux d'une communauté soucieuse de protéger ses résidentes et résidents (y compris, évidemment, ses locataires), ainsi que l'histoire du quartier.

Merci infiniment à toutes les personnes qui y ont contribué d'une façon ou d'une autre : Bill Clennett, Blanche Roy, Alexandre Deschênes, Jasmine Lefebvre, le conseil d'administration de l'Association des résident·e·s de l'île de Hull (ARIH), tous les contributeurs et contributrices des témoignages et, surtout, les locataires, pour leur courage de raconter leur histoire.

Dedicacé aux délogé·e·s de l'île de Hull...



L'impression est possible avec le soutien financier de la Ville de Gatineau



« Il paraît que les pigeons se frappent aux fenêtres et meurent. Il paraît que les bernaches tardent de fuir une ville qui ne se distingue d’aucune autre. »

« Ici, on élève des condos comme on élève des enfants d’aristocrates. On nous fait la promesse que Gatineau sera grande, luxueuse, brillera de ses mille tours inaccessibles. »

- Alexandre Deschênes, *Et j’ai pleuré l’aube*, Éditions La Note verte, collection Joual vert, 2024

Démolition en cours au 223 rue Champlain avec paysage urbain en arrière-plan



Les maisons autour de la caserne avant leur démolition





Table des matières

i.

Introduction	12
--------------	----

ii.

Les locataires	16
----------------	----

iii.

Les travailleurs	40
------------------	----

iv.

Souvenirs d'un quartier perdu	48
-------------------------------	----

v.

Contestation citoyenne	52
------------------------	----

vi.

Soutenir les locataires	62
-------------------------	----

vii.

« En revenant chez Ginette »	66
------------------------------	----

Introduction



Introduction

En novembre 2023, les locataires touchés par les démolitions du projet de l’îlot de la caserne (un total de douze ménages aux 206 boulevard Maisonneuve et 223 à 237 rue Champlain) ont reçu un avis d’éviction du gestionnaire immobilier Vesta leur indiquant qu’ils devaient quitter leur logement au plus tard le 31 mars 2024, quelle que soit la date d’expiration de leur bail, et ce en contradiction avec la loi.

En raison du manque d’information sur les droits des locataires dans le contexte de la démolition, les locataires n’ont pas compris qu’ils avaient le droit de rester jusqu’à la fin de leur bail. Ils ont donc dû se démener pour trouver un nouveau logement pendant l’hiver et dans un délai très court compte tenu de la crise du logement actuelle. Alors que la date limite du 31 mars approchait, nombre d’entre eux n’avaient toujours pas réussi à trouver un logement abordable dans le quartier et se trou-

vaient confrontés à la difficile décision de devoir quitter la communauté — loin de leur travail, de leur famille/amis et d’autres activités — ou de s’installer temporairement chez des membres de leur famille tout en continuant à chercher un logement qu’ils pouvaient s’offrir. Issus de tous les horizons, ils se décrivent comme un groupe de voisins sympathiques, affectés non seulement par le déplacement forcé de leur domicile, mais aussi par les pressions et l’attitude de la compagnie de gestion à leur égard.

Avant les évictions, le projet de remplacement proposé par la compagnie montréalaise Oktodev — un grand bloc locatif de 298 unités sur 10 étages — avait déjà fait l’objet d’une opposition citoyenne en 2022-23. Les préoccupations portaient sur le traitement du projet par la Ville, l’importance de préserver le patrimoine bâti du quartier et le déplacement des locataires.

Notamment, depuis 2021, l’Association des résident·e·s de l’île de Hull (ARIH) s’efforce d’aider les locataires à comprendre et à défendre leurs droits dans le contexte de la démolition. Cela est particulièrement important étant donné les reculs de la protection des locataires dans le règlement de démolition actuel de la Ville.

Les témoignages recueillis ici, certains écrits, d’autres oraux, documentent le processus de démolition sous différentes perspectives. Ils incluent aussi l’histoire visuelle de la démolition telle qu’elle a été enregistrée par les photographes du résident Bill Clennett, et sont parsemés de photos d’archives de la résidente/locataire Ginette Lachance ainsi que des photos récentes, donnant un aperçu des maisons et de la vie de quartier avant la démolition. En recueillant et en rassemblant ces diverses perspectives, nous avons le double espoir de : **a)** rendre visible l’histoire d’évictions abusives vécue par les locataires et le besoin correspondant de meilleures protec-

tions pour les locataires dans le règlement de démolition de la Ville de Gatineau, et **b)** préserver la mémoire de la vie dans le quartier ainsi que de l’opposition citoyenne à l’aube d’une transformation de ce bout de la rue Champlain, qui est au cœur d’un processus d’effacement identitaire d’une communauté.

Bien qu’il ne s’agisse pas strictement d’une histoire orale, nous avons opté pour un titre qui reflète la tradition de partage oral d’informations entre voisins, ainsi que les conversations et les échanges qui sont à la base de la compréhension de l’expérience des locataires et de ce livret.

Recueillis en réponse immédiate à la crise vécue par les locataires, et venant du cœur, vous trouverez ces témoignages dans les pages qui suivent.

Bonne lecture !
Anna et Daniel

Les locataires





Démolition du 237 rue Champlain

« Gatineau gentrifiée »

Ancien locataire du 237 rue Champlain :

En octobre 2023, j'ai reçu une lettre de la compagnie de gestion immobilière m'informant que mon loyer augmenterait et que mon bail se renouvelait jusqu'au mois de mai 2025. Un peu plus d'un mois plus tard, j'ai reçu un avis d'expulsion pour le 31 mars 2024, plus d'un an avant la fin de mon bail. La compagnie de gestion immobilière m'avait dit, en rencontre à leur bureau, que je n'avais pas le choix de partir par cette date, et que si j'impliquais le Tribunal administratif du logement (TAL) dans le dossier,

ils ne me payeraient possiblement pas les trois mois de loyer et les frais de déménagement que le TAL exige lors d'une expulsion pour démolition. Je ne pouvais même pas me trouver un 3 ½ pour un prix similaire à Gatineau et certainement pas un 4 ½ comme le logement d'où je me suis fait expulser. Je suis un employé de la Ville de Gatineau mais je ne réside plus à Gatineau, je ne peux plus me le permettre. J'ai été gentrifié de la ville qui est mon employeur.



Démolition du 237 rue Champlain

« Pas de réponse »

Ancien locataire du 237 rue Champlain :

Le déménagement a été un cauchemar. La compagnie de gestion a appelé Hydro-Québec et a reprogrammé la coupure d'électricité un jour plus tôt pour qu'elle n'ait pas lieu après Pâques, ce qui a rendu le nettoyage impossible par la suite. Je n'étais pas dans la maison, et ils ont coupé la ligne électrique et enlevé le compteur avant que je ne revienne. Ma porte avait déjà été enfoncée et des squatters vivaient dans l'appartement du dessous. Je suis parti pendant 9 heures et je suis revenu vers 17 heures pour

trouver la maison dans cet état. J'ai abandonné le reste de mes affaires et j'ai quitté l'endroit car il n'était plus sûr. Il me restait encore quelques centaines de dollars de biens. J'ai envoyé un courriel à la compagnie pour les informer de la situation, mais je n'ai pas reçu de réponse. Je leur ai également demandé de me rembourser mes frais de déménagement et je leur ai envoyé mes reçus pour le camion et l'essence, mais je n'ai pas reçu de réponse non plus.

« Evincé deux fois »

Ancien locataire du 237 rue Champlain :

Je suis un homme de 62 ans, divorcé, père de 3 enfants adultes, et grand-père de 13 petits enfants. Je travaille comme conducteur à contrat pour Postes Canada. Pendant mes 24 années comme locataire sur la rue Champlain, j’ai été témoin et j’ai vécu directement les effets de la gentrification sur les travailleurs et travailleuses du quartier. Je me suis fait évincer deux fois au nom du soi-disant progrès : une première fois en 2021 d’un premier appartement sur Champlain, où j’ai vécu pendant 22 ans et que je considérais comme ma maison,

afin que le propriétaire fasse une rénoviction pour augmenter le loyer et rehausser les revenus en vue d’une vente spéculative à venir. Et une deuxième fois plus récemment, cette année, du 237 rue Champlain, pour que ma maison soit démolie afin de faire place au projet d’un développeur. Durant mes plus de 24 années dans le quartier, j’ai rencontré beaucoup de personnes travaillantes et aimantes qui dépendent du loyer abordable dans le secteur pour se loger ainsi que leurs familles.

Quand j’ai reçu l’avis d’éviction du 237 Champlain en novembre dernier, ma première peur était que je me retrouverais sans logis, à la rue. J’ai contacté la compagnie de gestion pour discuter de la situation mais ils ne m’ont montré aucune compassion et ne voulaient pas m’aider du tout. J’ai donc paniqué et loué le premier logement que j’ai trouvé. J’ai déménagé avant la date limite d’éviction du 31 mars et ils m’ont accusé de manger leur marge de profit puisque je ne paierai pas le loyer passé la mi-décembre. La compagnie de gestion a donc dit qu’ils ne me donneraient pas le montant total de la compensation minimum tel que le stipule le

TAL. À date, ils me doivent encore une compensation et mes coûts de déménagement.

Je m’inquiète des autres locataires qui furent évincés pour le projet, en particulier une dame plus âgée qui était tellement gentille avec tout le monde dans le quartier. Ça n’a pas d’allure la manière dont on s’est fait traiter et l’arrogance des compagnies et personnes impliquées. Je ne peux pas croire que la Ville de Gatineau ait pu laisser ça se produire. Je l’ai déjà mentionné, et je ne suis pas contre le progrès, mais à quel coût ?



Démolition du 231 rue Champlain

« Toute une vie dans le quartier »

Ginette Lachance, ancienne propriétaire et locataire du 231 rue Champlain :

Ça fait 60 ans que je vis dans le quartier, j'ai vu le meilleur et le pire des avancements que la Ville a faits. Quand je suis arrivée avec mes parents, on avait un dépanneur à l'avant de la maison. J'ai connu tous les voisins qui vivaient ici. Il y avait beaucoup d'activité dans le quartier, comme un club de raquetteurs à la caserne, avec un bar et de la musique. C'était un lieu très populaire où tout le monde pouvait se rassembler, un genre de clubhouse. Et j'ai vu avec le temps les déménagements et les nouveaux voisins qui arrivaient. Dans les dernières années, on était une petite communauté. On s'entraidait tous chacun quand on le pouvait, avec de petites tâches.

Je ne croyais pas que vendre ma maison et devenir locataire serait un fardeau et un problème pour moi. Mais quand la compagnie l'a mise dans les mains d'un gestionnaire, les problèmes ont commencé. Des réparations douteuses ont été faites. La gestion ne nous appelait pas pour

nous dire quand les personnes viendraient faire les travaux. Le pire de la situation est le renouvellement de mon bail en octobre 2023, soi-disant pour un an. Un mois plus tard, le gestionnaire me demande de signer la résiliation de mon bail. Je leur ai dit que j'étais pour lire et regarder avec soin la demande avant de signer. Le gestionnaire était frustré de ma réponse et m'a dit que je n'avais pas le choix de le faire... Ha, ha ! Je ne l'ai pas signé encore. Le gestionnaire m'a dit de ne pas parler à personne à propos de ça et que je devais garder ça secret. J'ai demandé à mes voisins s'ils avaient reçu cet avis de résiliation et ils m'ont regardé bouche bée en vérifiant leur email. Ils ont tous été très surpris de voir ça. Le gestionnaire était fâché que j'avais parlé avec les autres locataires à propos de leur droit de ne pas signer et résilier leur bail. Le gestionnaire m'a dit que tous les baux n'étaient pas pareils. J'ai compris pourquoi, ils avaient changé certaines choses, écrites à la main, sans explications aux locataires.

Maintenant, en revenant chez moi : un soir, le gestionnaire était chez moi et il voulait avoir les documents signés. La compagnie Confort Expert était là aussi, et 2 techniciens vérifiaient la fournaise au gaz. Les techs ont vu le problème : c'était une fissure dans le système de combustion. Ils ont dit au gestionnaire que la fournaise devrait être condamnée et non utilisée et s'ils étaient Gazifère, ils l'auraient « red flag ». J'ai appelé le lendemain la gestion et leur ai demandé un système alternatif pour me chauffer... j'attends encore la réponse (rires).

Voici comment le gestionnaire est, il n'a ni humanité ni compassion pour ses locataires. Il est là seulement pour l'argent. J'espère qu'un

jour il va comprendre, il y a le karma. *What goes around comes around.*

Ce que je manque le plus de ma maison c'est la rénovation de la cuisine que j'avais conçue et planifiée avec beaucoup d'amour et d'anticipation et que mon voisin, Bertrand, avait construite avec mon conjoint, Yvon. J'ai toujours cru que ma maison était là pour me protéger, un refuge pour moi, un havre de joie pour les fêtes que l'on célébrait tous ensemble.

J'accepte que les changements nous fassent grandir dans la vie, mais le manque de respect qui a été fait à tous les locataires du projet était inacceptable.



Démolition du 231 rue Champlain



Ginette assise sur son balcon, avant que l'extérieur de la maison ne soit refait, fin des années 1970



Un souvenir du nouvel extérieur de la maison, début des années 1980



Simone, la maman de Ginette, et deux amis dans le dépanneur familial, autour de 1964



Ginette montant l'escalier pour voir ses voisins au 223 Champlain, fin des années 1980



Démolition du 223 rue Champlain

« Démolition pour un enfant »

Ancienne locataire du 223 rue Champlain :

L'éviction que j'ai vécue à cause de la démolition m'a déstabilisée émotionnellement et surtout mes trois petits enfants de 6 ans, 4 ans et 2 ans. La garderie était juste à côté, l'école pas très loin, le travail que j'avais aussi à côté. Le transport collectif était facile, pas besoin de voiture. Il y avait un espace extérieur pour les enfants juste à côté de la maison. Mais là-bas, à Mont-Bleu, où se trouve mon nouveau logement, nous sommes loins de tout, il n'y a pas de cour et c'est impossible sans voiture.

Lorsque j'ai reçu l'avis d'éviction en novembre, j'ai fait une demande pour une maison subven-

tionnée car il n'était pas possible de trouver quelque chose dans le quartier. Je reste seule avec mes 3 enfants depuis ma séparation et depuis que ma mère est retournée en Haïti pour des raisons de santé. On m'a proposé un sous-sol à Aylmer mais je ne peux pas vivre dans un sous-sol avec 3 enfants. C'est trop humide, et Aylmer est très loin. Finalement, j'ai accepté le logement à Mont-Bleu, sur la rue Jumonville, car on m'a dit que si je ne le prenais pas, je serais barrée du programme pendant un an. Mais j'aurais aimé rester dans le quartier, près de tout et de Ginette.

Pour mes enfants, et surtout pour mon fils de 6 ans, Ginette est comme une grand-mère. Il y a cette familiarité et ce lien. Moi je peux dire tout à Ginette. Mon fils n'aime pas le changement et il est fâché dans son nouveau logement sans Ginette. Il me demande de passer sur la rue Champlain pour voir Ginette mais je sais qu'il sera affecté de voir la maison maintenant démolie. Il n'a pas les mots pour comprendre quelque chose comme une démolition. A chaque fois que je lui disais avant de déménager, il se fâchait... il voulait « une maison à côté de Ginette », mais ce n'était pas possible.

Lorsque j'ai déménagé au 223 rue Champlain en 2021, après ma séparation, la compagnie de gestion ne m'a pas dit qu'il y avait des plans

pour démolir la maison. Je ne pense pas que j'aurais pris le logement si j'avais su. En plus, je sens qu'il y a du racisme des gens envers moi. Je me demande si les choses se seraient mieux passées pour moi, avec la compagnie de gestion et les responsables du logement subventionné, si j'avais été québécoise.

Donc, l'éviction et le déménagement ont été très difficiles. Sans compensation ni aide pour les frais de déménagement de la compagnie. Je n'ai même pas pu terminer de ranger la nouvelle maison. Je travaille toute la semaine, et le samedi et le dimanche je reste à la maison avec 3 enfants.



Démolition du 223 rue Champlain



Démolition du 233 rue Champlain

« L'interminable spirale bureaucratique »

Daniel Bédard, ancien locataire du 233 rue Champlain :

Je m'appelle Daniel Bédard, je travaille pour le gouvernement fédéral et je suis un résident de longue date du domicile anciennement situé au 233 rue Champlain. Plus précisément, depuis septembre 2009, je résidais dans l'appartement A, un appartement de deux chambres à coucher situé à l'arrière de la maison et adjacent à une cour luxuriante et arborée.

Tout au long des 15 dernières années, l'espace vert entourant ce domicile a abrité une pléthore d'oiseaux et de mammifères sauvages. Il m'est pénible de penser au déplacement et à la perte éventuelle de vie qui ont eu lieu au cours du processus de démolition de cette zone riche en biodiversité.

Au cours de l'été 2023, mon bail a été automatiquement renouvelé pour une autre année avec une date d'expiration au 30 septembre 2024. Cette confirmation de renouvellement m'a permis d'envisager de continuer à résider

dans ma maison pour les 12 prochains mois, ce qui a été un soulagement compte tenu des prix exorbitants du marché immobilier et de mon attachement à ma maison.

En novembre 2023, j'ai reçu un courriel de la compagnie de gestion dans lequel elle m'informait (de manière menaçante) que je devais quitter le logement avant le 31 mars 2024 en raison d'une démolition imminente. La compagnie de gestion me demandait de signer une lettre dans laquelle je consentais à résilier mon bail et à ne pas partager d'informations et à ne pas discuter de l'affaire avec d'autres personnes. En fait, cette lettre était un bâillon et une mesure trompeuse pour me faire renoncer à mon droit de rester dans le domicile jusqu'à la fin de mon bail. En outre, les informations relatives au propriétaire n'étaient pas incluses et il n'était pas fait mention d'une quelconque compensation monétaire.

J'ai répondu que je ne consentais PAS aux termes de la lettre et j'ai informé la compagnie de gestion qu'en vertu de la loi, j'avais droit à une indemnité conformément au TAL et que je demanderais leur aide dans cette affaire.

Plusieurs jours après avoir reçu cet avis d'expulsion (frauduleux), je me suis rendu au TAL pour obtenir des informations sur le droit d'un locataire de rester dans son domicile jusqu'à la fin de son bail lorsqu'une démolition est prévue. Comme je n'avais pas de rendez-vous, le

représentant m'a dit informellement que si je voulais contester la démolition, je devais m'adresser à la municipalité et non au TAL. J'ai expliqué que je ne voulais pas contester formellement la démolition mais que je voulais savoir si un locataire avait le droit de rester jusqu'à l'expiration de son bail. Là encore, on m'a dit que je devais adresser ma demande à la municipalité. Aucun nom de personne à contacter ou de département ne m'a été fourni.

Ce n'était que le début d'une interminable spirale bureaucratique qui m'a conduit à contacter le 311, à être dirigé vers le bureau de mon conseiller municipal, Steve Moran, à me rendre au bureau de la mairesse, seulement pour être redirigé vers le service de l'urbanisme, où je n'ai pas pu obtenir de réponse à ma question mais où l'on m'a dit de faire (ce qui allait s'avérer futile) une demande d'accès à l'information auprès de la Ville.

Après tout cela, je me suis aventuré à faire mes propres recherches, ce qui m'a pris des heures de temps, et m'a amené à examiner le Code civil du Québec et les lois concernant les droits des locataires. De ces recherches,

j'avais l'impression de pouvoir rester jusqu'à la fin de mon bail mais j'avais quelques hésitations quant à l'interprétation de la loi. J'ai donc pris rendez-vous avec le TAL pour obtenir des éclaircissements et j'ai été informé (à tort) que si la démolition avait été approuvée par la municipalité et qu'un permis de démolition valide avait été accordé, le propriétaire pouvait décider à sa guise du moment où la démolition commencerait. À ce stade, j'ai cru (à tort) que je n'avais pas d'autre recours que de quitter le domicile à la date stipulée sur l'avis d'expulsion. Avec un délai limité avant l'expulsion, j'ai été contraint de déménager dans un appartement moins convoité à un loyer plus que deux fois supérieur !

Ce n'est qu'après avoir quitté mon domicile du 233 rue Champlain que j'ai rencontré une personne bien informée de l'Association des résident-e-s de l'île de Hull qui m'a informé du droit du locataire de demeurer dans son logement jusqu'à la fin de son bail dans les cas d'éviction pour cause de démolition.

Il est incompréhensible qu'une information aussi importante soit omise des appareils de publication législative tels que les sites web du TAL et de la Ville de Gatineau, sans compter le manque presque intentionnel de transparence ou de connaissance des droits des locataires lors de mes nombreux échanges avec des personnes qui ont le mandat législatif de fournir des services à ses citoyens.

J'écris ce témoignage dans l'espoir qu'il puisse faire la lumière sur la grave lacune d'échange

d'information qui affecte les systèmes administratifs municipaux et provinciaux concernant les droits légitimes des locataires dans les cas où leur maison est destinée à être démolie.

Cette expérience m'a laissé un sentiment palpable de méfiance à l'égard des représentants du système législatif.

En outre, les comportements négligents, non compatissants, illégaux et menaçants de la compagnie de gestion à l'égard de ses locataires étaient totalement injustifiés. Elle a délibérément profité du manque de connaissances judiciaires des locataires pour les forcer à quitter leur logement illégalement.

La blessure de l'injustice que nous avons subie en tant que locataires est loin d'être guérie.



Démolition du 233 rue Champlain

Les travailleurs





Un travailleur devant la maison de Ginette, 231 rue Champlain

« Apprendre l’histoire aussi du bâtiment »

Superviseur du chantier de démolition :

Ben l’expérience de démolition des maisons c’est... avec la compagnie qu’on a en ce moment, on a plein d’années d’expérience à démolir des maisons, en décontamination qu’on fait avec les bâtiments avant qu’on peut la démolir, pour suivre les procédures du Québec, et en Ontario aussi. Et dans le fond, c’est un processus assez long la décontamination. Après ça, c’est de faire sûr que toute la zone est sécuritaire pour qu’on peut démolir les murs, pour faire sûr que toute démolition c’est à l’intérieur du bâtiment. Après ça, c’est d’enlever la fondation. C’est plein d’étapes avant qu’on peut juste dire que la maison est démolie complètement. C’est sortir le débris, c’est tout le matériel. C’est plusieurs étapes dans le fond.

Dans le fond, c’est une grosse équipe. On a quand même deux à trois opérateurs de [pelles mécaniques]. La machinerie ça implique au moins trois machineries pour faire une démo-

lition. Une seule maison, ça prend environ une ou deux heures la démolir avec le matériel qu’on a là. La seule affaire c’est ça, une équipe, je te dirais, de trois opérateurs, une équipe de trois, quatre personnes de *labour*, pour finalement tout ramasser le matériel, le débris, les *flags*. Comme tu vois il va avoir des camions, il faut un gars à chaque chemin pour faire sûr que le trafic roule, circule bien, tout ça. C’est sûr que j’oublie plein d’affaires. Au total, pour une maison, je te dirais sept à huit personnes, pour faire toutes les tâches. Sur un chantier je te dirais, oui, sept à huit personnes.

Moi dans ma carrière je te dirais que j’ai démoli environ une quinzaine, vingtaine de maisons. Mais ça fait pas assez longtemps que moi personnellement je démolis des maisons. Mon employeur ça fait des années qu’il fait ça. Là, on démolit des maisons à Gatineau et Ottawa.

Ben c'est sûr quand on démolit un bâtiment c'est apprendre l'histoire aussi du bâtiment. Comme dans ce cas ici on a vu qu'on a rencontré du monde qui habite dans le quartier. Ginette ça fait cinquante ans qu'elle habite dans un bâtiment. C'est sûr que c'était émotionnel pour les gens de voir que le bâtiment qu'ils ont vécu pendant certaines années se faire détruire. Ce sentiment là en fait quand tu fais démolir quelque chose comme un bâtiment comme ça tu te dis qu'il y a de l'histoire dedans. Parfois tu peux trouver des affaires comme comment c'était bâti avant. C'est toute différent pour chaque maison mais ça donne quand même un sentiment qu'on accomplit quelque chose aussi, parce que parfois les bâtiments sont prêts d'être démolis en sachant qu'il va avoir quelque chose de nouveau pour les gens dans le projet. C'est quand même voir aussi qu'avant il y avait une maison là, c'est une autre première étape, quelque chose de nouveau va se bâtir aussi...

C'est sûr qu'il y a des bonnes surprises et des mauvaises surprises. Mais on va donner un exemple d'une belle surprise : c'est voir comment solide que c'était bâti dans le temps certaines maisons. Peut-être ça a l'air d'être abandonné, ça l'air que ça va tomber, mais les gens dans le temps ont vraiment... c'est vraiment des 2x4... c'est vraiment faite assez solide. C'est surprenant à quel point qu'une bâtisse peut être difficile à démolir, à descendre, comment la structure a été bien faite.

[Avec la maison de Ginette] dans le fond c'est les gros *beams*, c'est des beaux morceaux de bois, que c'est plate qu'on démolit. Mais comme j'ai dit c'est impressionnant à quel point que ça tenu à la pression des machines pour les mettre à terre. C'est vraiment impressionnant.

« Pas la construction d'aujourd'hui »

Une conversation avec deux opérateurs de pelles mécaniques :

Anna : Selon toi, quel est le sentiment de démolir une maison ?

Opérateur 1 : C'est le fun.

Opérateur 2 : Ben non, c'est triste.

Opérateur 1 : Ben non, c'est le fun, moi, j'aime ça.

Opérateur 2 : C'est pas la construction que tu vas voir aujourd'hui.

Bill : Oui c'est ça, on parlait notamment de la maison au bout [237 Champlain] qui était la plus vieille.

Opérateur 1 : Oui est bien faite. C'était toute des vrais 2x6 puis...

Opérateur 2 : 2x6 ? 3x8

Bill : C'est énorme.

Opérateur 2 : De la pruche, c'est sûr que c'est de la pruche.

Opérateur 1 : C'est ben faite, très bien faite.

Opérateur 2 : Considérant les allures des

maisons, ils savaient construire malgré tout, avec l'équipement qui avait. D'après l'équipement qu'on a aujourd'hui, qui est même pas solide. Les nouvelles maisons ça se détruit à rien.

Elle [223 Champlain] était spéciale aussi, quand même grosse. Mais elle était comme... Elle était due elle, beaucoup de pourriture.

Opérateur 1 : C'était pas mal pourri.

Bill : Celle-là était plus pourrie ?

Opérateur 2 : Oui

Opérateur 1 : Très pourrie.

Bill : Mais les autres étaient rigides, solides ?

Opérateur 2 : Tu vois la planche, elle dans l'autre sens en l'air, la planche est à l'horizontale.

Bill : Oui

Opérateur 2 : Pas si grosse, celle-là là-bas, c'est une des plus belles. Mieux faite je trouvais.



Travailleurs lors de la démolition du 237 rue Champlain



Souvenirs d'un quartier perdu

iv.

« DÉMOLIR LE VIEUX-HULL »

Raymond Ouimet, historien et ancien conseiller municipal de Hull :

Démolir ! On dirait que c’est le *leitmotiv* qui a gouverné et qui gouverne encore l’élite locale hulloise au point où l’ancienne ville de Hull a perdu son droit d’aînesse en Outaouais. Pas étonnant, car sa population a été poussée à quitter la ville de gré ou de force : 6 000 personnes dans les années 1960-1970 – près de 2 000 logements ont été alors démolis. Néanmoins, de nombreux citoyens ont résisté à ce « grand déracinement », le plus souvent inutilement, mais pas toujours. D’autres ont

courbé l’échine. Il faut dire qu’à cette époque, la fierté n’était pas la première qualité des élites hulloises qui, à l’étranger, aimaient mieux se dire originaires d’Ottawa. Ça faisait plus chic ! Admettons toutefois que le mobilier urbain du vieux Hull avait besoin d’être rénové...

Du haut de la colline parlementaire de la capitale fédérale, nombre de politiciens n’hésitaient pas à dénigrer le bâti hullois. À ceux-là, le député Aimé Guertin avait répondu que si les maisons hulloises ne payaient pas de mine, elles étaient bien tenues et propres¹.

Il y a toujours de nos concitoyens pour dénigrer les quartiers populaires ; mais qui se pâment d’admiration devant les réalisations du Village d’antan (Drummondville), du Upper Canada Village et du Village acadien de Carleton Place alors qu’ils ont ici un véritable patrimoine vivant des pionniers hullois. En 1985, l’ancien député-ministre de la circonscription électorale de Hull à l’Assemblée nationale, Oswald Parent², a déclaré regretter de « n’avoir pas réussi à faire disparaître le vieux Hull » ! Dix ans plus tard, du haut de la colline parlementaire fédérale, la députée bloquiste de Rimouski, Suzanne Tremblay, qualifiera publiquement Hull de « ville la plus laide du monde³ ! » Aucun politicien local

n’est alors venu à la défense des Hullois.

À la faveur des élites locales et à une certaine apathie de la population, l’île de Hull aura perdu son aréna, ses cinémas, ses marchés d’alimentation, etc., et son prétendu centre-ville devenu... un centre-ville. En laissant démolir des maisons familiales, la Ville de Gatineau pousse les familles avec enfants à quitter le vieux Hull et au rythme où se construisent des immeubles en hauteur, le quartier est en voie de perdre son identité. Comment freiner cette tendance ? En organisant la résistance et en choisissant consciencieusement ses représentants politiques.

¹ Communication de l’historien Pierre-Louis Lapointe à l’auteur.

² *Le Droit* (Ottawa), 17 mai 1985. Triste farce : Parent sera honoré du titre de « bâtisseur de Hull » en 1995 ! Il avait vécu une douzaine d’années dans le vieux Hull pendant sa jeunesse.

³ *Le Droit* (Ottawa), 5 juin 1995.

Contestation citoyenne



Contexte :

Le 28 février 2023, le conseil municipal de Gatineau tenait une audition publique suivant la demande d'appel contre les démolitions approuvées par le Comité sur les demandes de démolition à l'automne 2022. Bill Clennett, en qualité de résident, Michel Prévost, comme

président de la Société d'histoire de l'Outaouais, et Claude Royer, comme représentant de l'ARIH, ont tous fait des représentations lors de cette audition. Le conseil municipal a néanmoins approuvé les démolitions suite à cette audition.



Démolition du 237 rue Champlain avec la caserne en arrière-plan

« Un projet qui ne répond pas aux besoins de la population »

Bill Clennett, résident engagé de l'île de Hull :

Lorsque j'ai demandé une révision de la décision de démolir le 235-237 Champlain, il y avait deux objectifs. Premièrement je voulais que la Ville de Gatineau se conforme à la nouvelle obligation prévue dans la loi pour les bâtiments patrimoniaux en organisant une audition publique avant de statuer sur la demande de démolition. La Ville a refusé cette demande en affirmant que la période de questions du Comité sur les demandes de démolition équivaut à une audition publique. Le 23 avril 2024, la Ville a annoncé qu'elle avait changé d'avis et qu'elle avait l'intention d'élaborer une procédure d'audition publique pour les demandes de démolition de bâtiments patrimoniaux.

Le deuxième objectif était d'empêcher la réalisation d'un projet qui ne répond pas aux besoins de la population de l'île de Hull en matière de logement. L'argument avancé était que la vente de six terrains municipaux au développeur pour

son projet n'était pas conforme à la politique relative aux transactions immobilières. Les autorités municipales ont changé quatre fois leur justification de la vente de ces terrains pour conclure qu'elle était conforme à la politique à cause d'une offre d'achat, offre qui n'existait pas au moment où elles ont confirmé leur intention de recommander la vente des terrains. La politique sur les transactions immobilières a été modifiée à cause de cette histoire, incluant un gain concernant la vente prioritaire et gratuite de terrains développables et d'intérêt pour les projets de logement social.

Pour moi cette histoire démontre l'importance d'une association comme l'ARIH dans la concertation et la mobilisation citoyenne. Encore une fois, elle a été un excellent lieu de rassemblement, d'échange, d'apprentissage et de représentation. C'est-à-dire, un lieu de solidarité.

« Protection d'un paysage patrimonial »

Michel Prévost, D.U., Président de la Société d'histoire de l'Outaouais :

La Société d'histoire de l'Outaouais (SHO), dont le mandat est de diffuser notre histoire et de préserver notre patrimoine, est intervenue dans le dossier de l'Îlot de la Caserne pour deux raisons. La première est sa préoccupation devant le nombre croissant de démolitions de maisons allumettes dans le Vieux-Hull. Nous aurions aimé que la Ville de Gatineau applique un moratoire sur la démolition de ces maisons ouvrières, comme cela a été demandé par la Direction régionale du ministère de la Culture du Québec.

La deuxième raison concerne la mise en valeur et la protection paysagère de la caserne de

pompiers et de sa tour de séchage des boyaux d'incendie. En effet, la SHO est préoccupée par la construction de nouveaux bâtiments en hauteur, qui vont enclaver l'ancienne caserne d'incendie et modifier le patrimoine paysager du secteur. L'ancienne Ville de Hull a cité l'ancienne caserne comme immeuble patrimonial en 1991. On peut y lire que « la caserne d'incendie présente un intérêt patrimonial pour sa valeur historique. Ce bâtiment, qui abrite la Station de feu no 3 entre 1912 et 1963, est un témoin significatif de l'histoire mouvementée qu'a connue l'ancienne ville de Hull au chapitre des incendies. [...] En 1911, la Ville de Hull fait construire deux postes de pompiers, soit les casernes no 2 et no 3. Aujourd'hui, seule la caserne no 3 subsiste. Elle constitue l'un des rares souvenirs tangibles de cet épisode de l'histoire de Hull. »

On ajoute que « la caserne d'incendie présente également un intérêt patrimonial pour sa valeur architecturale. À l'instar de la plupart des postes de pompiers construits au tournant du XXe siècle, celui de Hull possède un plan rectangulaire et se compose d'une structure de deux étages couverte de briques. Ce volume, apparenté à celui de l'architecture domestique, assure son intégration au quartier. Par ailleurs, de grandes ouvertures en façade et une tour de séchage des boyaux constituent des éléments distinctifs de cet édifice et permettent, encore aujourd'hui, d'identifier sa fonction première. »

Deux points retiennent l'attention. Le premier : « son volume, apparenté à celui de l'architecture domestique, assure son intégration au quartier ». La construction de nouveaux édifices beaucoup plus hauts à proximité n'assurera

malheureusement plus l'intégration du bâtiment dans son quartier. Deuxième point : « de grandes ouvertures en façade et une tour de séchage des boyaux constituent des éléments distinctifs de cet édifice et permettent, encore aujourd'hui, d'identifier sa fonction première ». La tour de séchage est la dernière encore debout à Gatineau. En réalité, cette tour s'avère un élément architectural identitaire pour le secteur. Elle est visible de plusieurs endroits dans le secteur. Il ne fait aucun doute que la construction de nouveaux édifices de plusieurs étages touchera au caractère historique et patrimonial de la caserne, le seul bâtiment cité dans le secteur. Bref, la tour de séchage des boyaux fait partie intégrante, depuis plus d'un siècle, du paysage patrimonial de l'îlot de la caserne et son environnement se devait être bien protégé.

« Des images trompeuses »

Claude Royer, responsable du comité d'urbanisme et vice-président de l'ARIH :

La société de développement immobilier Oktodev, composée d'investisseurs de Montréal et de l'étranger, a proposé de construire un très grand immeuble à appartement sur l'îlot de la caserne. Ce quadrilatère comprend la caserne de Hull, qui est un immeuble patrimonial cité, des terrains appartenant à la Ville de Gatineau, et des bâtiments majoritairement résidentiels.

Il est publiquement apparu dès 2022 qu'Oktodev comptait acheter les terrains de la Ville

pour son projet, une vente à laquelle la Ville allait acquiescer sans vraiment suivre ses propres règles de mise en vente d'actifs immobiliers. Par ailleurs, le développeur n'a pas hésité à présenter à la Ville des images trompeuses où la caserne était faussement mise en valeur par des ouvertures et des dégagements importants. Ces images ont servi à convaincre la Ville des vertus alléguées du projet. Plus encore, la majorité des immeubles visés par la démolition étaient anciens et en bonne condition, et offraient donc un cadre patrimonial mettant bien en valeur la caserne ainsi que des logements adéquats pour plusieurs de nos membres.

Dans un premier temps, le comité d'urbanisme de l'ARIH et le membre Bill Clennett se sont opposés à la demande de démolition des immeubles du quadrilatère à cause de ces problèmes. Toutefois, le comité des demandes de démolition, avec le conseiller Mario Aubé en tête, a décidé de permettre la démolition dans une audience bâclée ne respectant pas les règles québécoises en la matière. Cette décision était d'autant plus déplorable qu'elle n'assurait aucun suivi sur le traitement des locataires actuels des immeubles visés, résultat perv-

ers d'une modification de la réglementation municipale faite moins d'un an auparavant.

Un appel contre cette décision a été déposé par M. Clennett. Cet appel a permis aux opposants, dont l'ARIH, à faire valoir leurs arguments devant le conseil municipal face à Oktodev, qui faisait de même avec son équipe d'avocats. Le conseil a malgré tout maintenu la décision favorable à Oktodev, faisant fi de l'intérêt des résidents et de la préservation du patrimoine bâti de Hull.

Sans surprise, les droits des locataires ont été ensuite bafoués par Oktodev et son gestionnaire immobilier, en utilisant coercition et désinformation pour déloger les locataires avant échéance de leurs baux.

La suite des choses permettra à l'ARIH de faire un bilan de l'expérience malheureuse des locataires et de la perte d'un cadre patrimonial important. Ce bilan servira de justification à une mise à jour, à brève échéance, de la réglementation sur les démolitions dans le sens d'une meilleure protection.



Soutenir les locataires

vi.

« En quête de nos droits »

Daniel Cayley-Daoust, président de l'ARIH et Anna Salter, résidente de l'île de Hull :

Depuis quelques années, nous nous efforçons de comprendre le processus d'éviction pour démolition et la manière d'aider les locataires dans ce contexte. De nombreux locataires du quartier étaient menacés d'éviction pour démolition et nous avons rapidement réalisé qu'il y avait un manque d'information publique concernant la procédure de démolition pour les locataires et leurs droits dans ce cadre. Cette absence d'information exposait les locataires à la possibilité d'être mal informés, ainsi qu'à des pratiques abusives ou illégales. Bien qu'il existe un ensemble d'informations concernant le processus de « rénoviction » pour les locataires, par le biais du TAL et d'autres ressources Internet, il y avait très peu, voire rien du tout, sur le contexte de la démolition. Nous avons appris que dans de nombreux endroits, cette question est municipale et liée à la *Loi sur l'aménagement et l'urbanisme*.

Donc, en essayant de faire des recherches sur le sujet, nous avons trouvé nos premiers indices dans l'ancien règlement de démolition 53-2002 de la Ville de Gatineau, et nous avons découvert que la Ville offrait effectivement certaines protections concrètes aux locataires dans le cadre du processus. Bien qu'elles n'aient pas toujours été respectées, nous disposions d'un cadre sur lequel nous pouvions nous appuyer et prendre des mesures ! Mais peu de temps après, en novembre 2021, la Ville a adopté un nouveau règlement sur la démolition (900-2021) qui a complètement effacé les protections susmentionnées, plaçant les locataires dans une situation encore plus vulnérable. Il y a eu deux pertes majeures pour les locataires avec cette modification au règlement : **a)** la Ville n'exigeait plus du propriétaire de leur faire signer le document « Avis aux locataires », qui informait officiellement les locataires non seulement de la demande de démolition du propriétaire mais aussi de leurs droits, et **b)** la Ville n'exigeait plus du propriétaire de soumettre un plan relatif à leur relogement.

Ainsi, face à cet énorme recul de la Ville, nous avons commencé à voir l'importance encore plus grande d'aider les locataires à comprendre leurs droits dans le contexte de la démolition et de plaider pour le rétablissement des protections pour eux dans le règlement de démolition de la Ville.

Comme première action, nous avons créé un document, actuellement disponible sur le site web de l'ARIH, qui décrit le processus de démolition pour les locataires de Gatineau et leurs droits dans ce cadre. De plus, nous avons produit une copie imprimée à distribuer de porte à porte pour une plus grande accessibilité.

L'espoir était de le mettre entre les mains des locataires bien avant l'étape de l'éviction et de l'utiliser comme base pour demander à la Ville de modifier son règlement. Nous étions en train de prendre des mesures en ce sens lorsque nous avons découvert que les locataires touchés par le projet de l'îlot de la caserne étaient sur le

point d'être expulsés prématurément, avant l'expiration de leur bail. Nous avons pris des mesures immédiates pour les aider en distribuant notamment notre document et en prenant contact avec l'ensemble des locataires, mais le mal était fait et il ne restait plus assez de temps. La majorité des locataires avaient déjà signé la résiliation de bail et se préparaient à déménager devant les manœuvres abusives du gestionnaire d'immeuble.

Maintenant, nous continuons à défendre leurs intérêts, à sensibiliser les gens à cette question et à faire pression pour que le règlement soit modifié afin d'aider tous les locataires touchés par la démolition sur l'île de Hull (et, par extension, dans le reste de Gatineau).

C'est un travail lent, méticuleux, émotif et épuisant, mais aussi très gratifiant. Nous espérons que le règlement sera modifié prochainement par la Ville de Gatineau.

« En revenant
chez Ginette »

vii.



La famille d'Yvon, le conjoint de Ginette, en train de creuser le sous-sol, début des années 1990



Ginette :

C'était ironique que la maison se défendait encore contre les assauts de la machinerie moderne. Quand la machinerie essayait de démolir la fondation, c'était très difficile de briser le nouveau ciment qu'on avait mis dans le sous-sol au moment de le creuser à la main il y a plus de 30 ans. On avait utilisé énormément de ciment !

Vu la démolition, j'ai apporté une partie de ma maison à mon nouveau logement. J'ai été au sous-sol et j'ai pris quelques morceaux de bois d'une extraordinaire beauté pour moi. Ceci était une promesse que j'ai faite à la maison, qu'elle serait toujours avec moi. Maintenant, les morceaux sont dans un vieux pot Mason sur le rebord de la fenêtre. Donc, je garde l'esprit de la maison et la protection qu'elle m'a toujours donnée.



Ginette heureuse dans sa cuisine à Noël, fin des années 1980